

洋房劈入肉 天巒1820萬沽蝕五球

代理：內地豪客絕跡 業主減價一成起跳

環球經濟陰霾籠罩，向來備受內地及香港商人歡迎的新界豪宅承接乏力，身價不斷尋底。上水天巒一幢洋房剛劈價至1820萬元蝕賣，創項目近7年新低價，原業主連使費損手近500萬元。區內代理指出，疫情爆發後，內地豪客幾絕跡，本月新界北區2000萬元以上的二手洋房仍未錄成交，業主議幅明顯擴大至10%或以上。

承接減弱

大公報記者 林惠芳

利嘉閣助理分區經理林偉明透露，天巒剛錄本月首宗二手成交，為加倫大道單號屋，實用面積1587方呎，屬3房3套間隔，望開揚景，原業主放盤已逾2年，最初堅持不肯蝕賣，開價約2300萬元，較購入價略高100萬元，惟最近上水大碼洋房交投淡靜，業主接受現實一減再減，最終劈價至1820萬元賣出，減幅約20%，折合實用呎價11468元。據悉，原業主於2010年10月以約2199.9萬元買入上述單位，持貨約10年，賬面貶值379.9萬元或17%，連雜費蝕近500萬元。

另邊廂，據土地註冊處資料顯示，一名內地業主持有的上水歌賦嶺銀杏雙連號屋，實用面積1798方呎，登記以1700萬元轉售，實用呎價僅9455元，創項目呎價新低，比同區已補價公屋呎價還要便宜。不過，區內代理透露，已聯絡上述洋房業主，對方否認出售物業，而業主持有的毗鄰洋房亦未有放盤，估計今次屬內部轉名安排。

恒隆CEO斥7000萬購松苑

豪宅樓價調整，吸引地產界高層低撈。消息指出，淺水灣道65號松苑低層B室，實用面積1917方呎，剛以公司股權轉讓方式易手，涉資約7000萬元，呎價約36515元，買家為恒隆地產(00101)行政總裁盧韋柏。資料顯示，同座低層B室，面積一樣，早前以7500萬元易手，是次造價較之低500萬元。

骨牌效應下，新界屋苑亦錄劈價。利嘉閣高級分區市務經理彭錦添表示，青衣瀨景灣1座高層A室，實用面積666方呎，望內園泳池景，叫價1180萬元，減價15.3%以1000萬元成交，實呎15015元。翻查紀錄，同座中低層B室，面積一樣，於2018年7月高峰期造價達1238萬元，是次成交價比高位回落238萬或19.2%。

中原地產分行經理葉津榮表示，屯門卓爾居2座低層C室，實用面積679方呎，望河景，業主早上放盤，叫價820萬元，即晚減至800萬元沽出，實呎11782元，比同類上月造價855萬元低50萬元。

新界北2000萬以上零成交

翻查資料，今次成交價創天巒近7年新低，對上最平紀錄追溯至2014年1月初，為蒙特大道單號屋，實用面積1576方呎，當時以1818萬元易手，是次造價只略高2萬元。

林偉明補充說，天巒現有約84伙放盤，最低入場費1900萬元起。由於疫情爆發，環球經濟前景不明朗，近期內地來港買豪宅客減少，現時樓市僅由本地客支撐，交投明顯萎縮，以上水天巒及上水歌賦嶺為例，去年平均每月共錄約5至6宗二手買賣，現每月低至1至2宗，惟2000萬元以上貨源承接極疲弱，本月仍未聞二手成交。

因市場承接力減弱，加上疫情下企業經營困難，個別業主急需資金周轉，林偉明透露，近期新界北區大碼洋房業主議幅普遍達10%，個別更由2400萬下調至2000萬元，減幅達17%。

最近二手減價成交個案

成交物業	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
上水天巒加倫大道單號屋	1587	1820.0	11468	持貨10年連雜費蝕近500萬元
淺水灣道65號松苑低層B室	1917	7000.0	36515	比同類今年7月造價低500萬元
青衣瀨景灣1座高層A室	666	1000.0	15015	比同類2018年7月高峰價低238萬
太古城智星閣低層E室	502	900.0	17928	同類單位近期低價
屯門卓爾居2座低層C室	679	800.0	11782	比同類上月造價低50萬元
大埔新峰花園4期26座低層F室	565	643.8	11395	成交價低於市價6%

大公報記者林惠芳製表



上水天巒一幢洋房剛以一千八百二十萬元蝕賣，創項目近七年新低價

昇悅居頂層特色戶2718萬沽 貴絕四小龍

【大公報訊】二手樓市好淡爭持，供應矜罕的特色戶獲用家高追。長沙灣昇悅居一伙頂層連天台特色戶，剛以2718萬元賣出，實呎達2.4萬元，無論樓價或呎價均貴絕長沙灣四小龍屋苑。

昇悅居全屋苑只有6伙內置樓梯連天台的頂層特色戶，今次成交是2座頂層特色單位，實用面積1116方呎，採3房套間隔，景觀不受前方樓宇影響，可享昂昂船洲大橋景，甚至可遠眺維港景致，成交價2718萬元，實用呎價24355元，創長沙灣四小龍(

泓景臺、碧海藍天、昇悅居及宇晴軒)樓價及呎價新高。據悉，原業主早於2003年1月以555.6萬元一手購入，現賬面勁賺2162.4萬元，賺幅約3.9倍。至於同類特色單位，入伙至今僅錄2宗成交，對上一次是3座頂層於2014年以1920萬元易手。

柏傲莊 I 收逾萬票 超購55倍

【大公報訊】記者林志光報道：本港經濟環境雖差，但置業需求卻強勁。馬鐵大圍站上蓋柏傲莊I(第1期)過去3日的認購登記已錄逾1萬票，有力超越將軍澳日出康城SEA TO SKY今年6月份首輪開售時的票王寶座。

近期第三波疫情未去，第四波疫情卻隱然而至，卻仍難阻大眾置業欲望，新世界(00017)及港鐵(00066)合作發展的大圍站上蓋柏傲莊，於上週公布第1期首批180伙的售價後，過去3日的預先認購登記反應熱烈，據知，發展商已收逾1萬票登記，以180伙計，超額近55倍。發展商正準備公布第二批逾百伙單位的售價，並有意最快本週末進行首輪銷售。

今年鮮見逾萬票登記的樓盤，根據資料，只有長實(01113)於今年6月推售的SEA TO SKY，其首輪實樓的認購登記，接近1.29萬票，暫膺今年票王。然今次柏傲莊I的勢頭強勁，相信必可超越，甚至衝向2萬票大關。

深水灣徑8號分層售1.74億

另新地(00016)昨又推出將軍澳天晉III A的5號及6號洋房和同區海天晉的1號洋房，於今日起招標出售。前者的兩洋房的實用面積均為1594方呎，後者的實用面積為1655方呎。另恒大地產公布屯門恒太·瓊瓏灣2期123個新單位的售價之餘，又安排共262伙，於本週五發售；以及安排27個地下連花園單位於下週一起招標出售。而近期不斷作軟銷的油塘蔚藍東岸，發展商五礦地產(00230)營銷及市務總監方俊稱，已準備好該盤的銷售工作，現只待政府批出預售樓花同意書，便即可賣樓。

此外，二手豪宅市場雖錄蝕讓成交，但新盤市



大圍站上蓋柏傲莊外觀

場昨日卻連錄多宗大額現樓豪宅成交，其中南豐及豐源擁有的現樓豪宅深水灣徑8號，以招標方式售出2座5樓D室，實用面積2865方呎，成交價約1.74億元，呎價約6.1萬元，單位的管理費便近3.84萬元。至於新世界以4533萬元售出北角柏蔚山2座35樓F室4房單位，實用面積為1048方呎，呎價約4.32萬元。而永泰地產(00369)以3228萬元售出屯門The Carmel的11號洋房，洋房實用面積為1878方呎，另附206方呎平台及190方呎花園，呎價17189元。億京售出大埔白石角海日灣COURT B的2座12樓C室3房單位，實用面積1179方呎，成交價1994.7萬元、呎價近1.7萬元。新地則以1693.69萬元售出馬鞍山雲海Sandalwood Court第3座8樓D室，實用面積為846方呎，呎價逾2萬元。

波叔放售尖沙咀商廈 市值3.9億

【大公報訊】「波叔」鄧成波家族今年不斷放售物業，剛又將尖沙咀金巴利道80號商廈，以現狀及連租約方式全幢招標出售，市值料近3.9億元，下月12日截標。該家族在市場上放售物業大半年，最近終售出其中兩項，套現約6.7億元。

該家族最新放售的尖沙咀全幢商廈，現為14層高，現有建築樓面約19923方呎，是其於2年前斥約3.3億元購入。仲量聯行資本市場部董事潘靜儀表示，該物業現時寫字樓部分是以前酒店形式營運，買家可考慮翻新整幢大廈作服務式住宅，又或將物業重建為酒店或半零售商廈。該物業如重建為銀座式商

廈，可建樓面約2.3萬方呎。鄧氏今年初開始已陸續出售物業暫已約20多個，總值約達百億元，近日市傳終成功售出深水埗基隆街1至7號數幢舊樓予一家基金，成交價只約3.5億元，較意向價低約22%。另又以約3.2億元售出筲箕灣道407至409號筲箕灣中心部分地舖及1層全層單位，較意向價低約16%；該物業是該家族約兩年多前斥約3.18億元購入，市場料要蝕讓離場。此外，第一太平戴維斯稱，上環永樂街5號至9號永安祥大廈業主分拆物業出售，早前已售出全部地下旺舖，平均呎價約5萬元，回報率約3厘至4厘。

大公報誠聘

1 記者/高級記者

- 採訪部組：政治/民生/法庭/教育/專題/財經
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 熟悉內地和香港兩地情況
- 懂攝影，有網媒經驗優先

2 編輯/高級編輯

- 涉及版面：頭版/港聞/財經/國際
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 具新聞觸覺，熟悉時事，知識面廣
- 具網媒及編輯工作經驗優先

3 突發攝影記者

- 擁有兩年以上工作經驗
- 擁有三年或以上實際駕駛經驗
- 無經驗者可應徵初級攝影

4 美術設計師

- 大專或以上學歷
- 懂Photoshop、Illustrator、Indesign等電腦繪圖排版軟件
- 具報紙/雜誌的版面設計和排版、圖片分色經驗者優先
- 需夜班工作

5 校對員

- 負責文字和版面校對工作
- 大專或以上學歷
- 懂中文輸入法，中文良好
- 需夜班工作
- 有相關經驗者優先

6 文員

高級文員

- 文書起草和撰寫、文稿編輯
- 大學或以上學歷，文字綜合能力強
- 熟悉兩地情況，略懂採編業務
- 具相關經驗者優先

有意者請將中英文個人履歷用電子郵件發送至：hrd@tkwww.com.hk 或郵寄至：香港香港仔田灣海旁道七號興偉中心3樓，香港大公文匯傳媒集團人力資源部收，請註明應聘職位。合則約見。

(申請人所提供的資料將予以保密及只作招聘有關職位用途)